

# SATO

## Osavuosisikatsaus

### 1.1.-30.6.2008



# SATO

## osavuositiedot

### 1.1.–30.6.2008

#### Yhteenveto ajalta 1-6/2008 (1-6/2007)

- Konsernin liikevaihto oli 125,8 (129,7) milj. € ja liikevoitto 36,8 (32,2) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 19,4 (18,2) milj. €.
- Tulos/osake oli 0,32 (0,30) €.
- Oman pääoman tuotto oli 13,7 (13,8) % ja sijoitetun pääoman tuotto oli 8,0 (7,0) %.
- Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin olivat 89,2 (78,9) milj. € ja asuntorealisoinnit 7,6 (13,4) milj. €.
- Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 30.6.2008 oli 1 138,8 (1 022,0) milj. € ja käypä arvo 1 318,2 (1 135,5) milj. €. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen ero oli 179,4 milj. € ja arvoero kasvoi katsauskaudella 15,1 milj. €.

#### Liikevaihto ja tulos

Konsernin alkuvuoden liikevaihto oli 125,8 miljoonaa euroa (129,7 miljoonaa euroa 1.1.–30.6.2007), josta SATO asunnot –segmentin liikevaihto oli 60,3 (55,0) miljoonaa euroa, VATRO asunnot –segmentin 18,9 (18,7) miljoonaa euroa ja Asuntorakennuttaminen-segmentin 50,4 (60,1) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudella 19,4 (18,2) miljoonaa euroa. SATO asunnot –segmentin tulos oli 16,9 (13,1) miljoonaa euroa, VATRO asunnot –segmentin 0,7 (0,2) miljoonaa euroa ja Asuntorakennuttamisen 2,2 (5,0) miljoonaa euroa.

#### Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 349,4 (1 220,2) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 209,1 (197,9) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste oli 15,7 (16,5) prosenttia. Omavaraisuusaste ilman VATRO asunnot –segmenttiä oli 19,6 (22,1) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 13,7 (13,8) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 8,0 (7,0) prosenttia.

Konsernin ja emoyhtiön rahoitus tilanne on ollut katsauskaudella hyvä. Konsernin rahavarat katsauskauden lopussa olivat 32,3 (46,1) miljoonaa euroa.

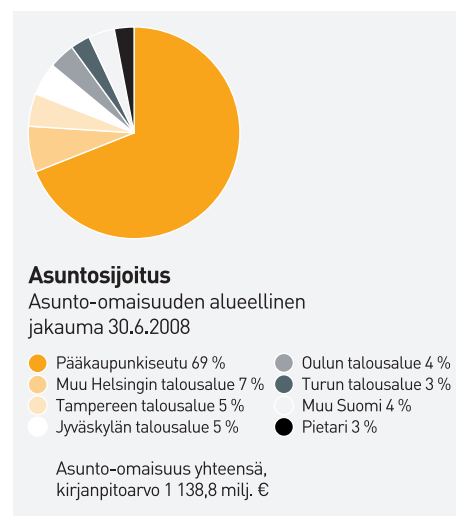
Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 015,1 (913,2) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 612,6 (500,9) miljoonaa euroa, korkotukilainojen 100,3 (100,6) ja aravalainojen 242,5 (260,4) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyviin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 59,7 (51,3) miljoonan euron velkaosuudet.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 350,9 (263,2) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 3,3 (3,4) vuotta.

#### Investoinnit ja realisoinnit

Konsernin bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin olivat yhteensä 89,2 (78,9) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana realisoitiin konsernin asunto-omaisuutta yhteensä 7,6 (13,4) miljoonalla eurolla.

Katsauskaudella ei hankittu tontteja vaihto-omaisuuteen (34,7 miljoonaa euroa 1.1. – 30.6.2007). Tontteja otettiin tuotantoon yhteensä 1,4 (2,1) miljoonalla eurolla ja realisoitiin 1,1 (0) miljoonalla eurolla.





## Asuntosijoitus

SATOn omistuksessa oli 30.6.2008 yhteensä 22 561 (22 563) asuntoa, joista vuokra-asuntoja oli 21 145 (21 065) ja osaomistusasuntoja 1 416 (1 498). Vuokra-asuntojen kirjanpitoarvo oli 1 138,8 (1 022,0) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 318,2 (1 135,5) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 78,6 (78,0) miljoonaa euroa ja asuntojen määrä kasvoi 174 (-15) asuntoa.

SATOn sijoitusasunnot on ryhmitelty kahteen liiketoimintaryhmään, SATO asuntoihin ja VATRO asuntoihin. SATO asuntoihin kuuluvat vapaarahoitteiset asunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2008 - 2025. VATRO asuntoihin kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

SATO soveltaa sijoituskiinteistöihin hankintameno-mallia ja esittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tilin- ja välitilinpäätöksen liitetietona. SATOn sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat:

- kauppaa-arvoon kohteissa, joiden asunnot ovat vapaasti myytävissä
- tuottoarvoon kohteissa, jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle
- kirjanpidossa jäljellä olevaan hankintameno-aravakohteissa.

Kauppaa-arvomenetelmässä käytetään vertailutietoja 24 arviointiajankohtaa edeltävältä kuukaudelta.

Asuntosijoitustoiminnan liikevaihto katsauskaudella oli 79,2 (73,7) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 78,9 (73,6) miljoonaa euroa ja osakemyyntiä 0,3 (0,1) miljoonaa euroa. Osakemyynti ei sisällä osaomistusasuntojen myyntiä. Toimialan tulos ennen veroja oli 17,6 (13,3) miljoonaa euroa. Vuokraustoiminnan tulos oli 14,0 (8,9) miljoonaa euroa ja realisoineista syntyi myyntivoittoja 3,6 (4,4) miljoonaa euroa.

Katsauskaudella asuntoinvestoinnit olivat yhteensä 89,2 (78,9) miljoonaa euroa ja kohdistuivat kaikki SATO asunnot-segmenttiin. Investoinneilla hankittiin yhteensä 420 (484) vuokra-asuntoa, joista 47 (67) oli uudisasuntoja. Asunnoista 337 on pääkaupunkiseudulla. Katsauskaudella hankittiin mm. arvokiinteistöjä Helsingin keskustasta yhteensä 19,7 miljoonalla eurolla ja 111 asuntoa Vuosaaresta yhteensä 13,5 miljoonalla eurolla. Helsingin Eiranrannasta vuonna 2006 ostettu kohde valmistui kesäkuussa. Kesäkuun lopussa Suomessa konsernin omistukseen oli rakenteilla yhteensä 196 vuokra-asuntoa.

Pietarin liiketoiminta kuuluu SATO asunnot liiketoimintaan. Katsauskauden lopussa Pietarissa oli rakenteilla yhteensä 72 vuokra-asuntoa. Pietarin investointien kirjanpitoarvo katsauskauden lopulla oli 34,3 (6,5) miljoonaa euroa. Vuokraustoiminta alkaa loka-marraskuussa, kun ensimmäiset 11 asuntoa valmistuvat.

Asuntorealisoitien arvo oli yhteensä 7,6 (13,4) miljoonaa euroa. Katsauskaudella konsernin asuntokannasta myytiin yhteensä 235 (411) vuokra-asuntoa.

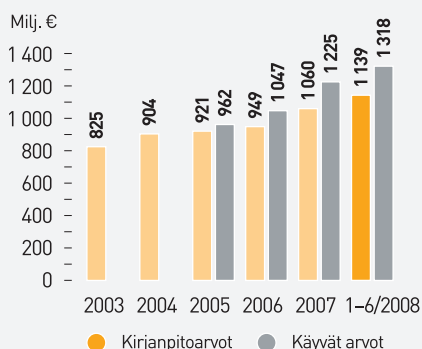
Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella keskimäärin 97,9 (96,8) prosenttia ja osaomistusasuntojen 100,0 (99,7) prosenttia. Vuokra-asuntojen vaihtuvuus oli 31,4 (32,1) prosenttia ja osaomistusasuntojen 10,9 (9,7) prosenttia. SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 10,69 (10,09) euroa/m<sup>2</sup>/kk ja osaomistusasuntojen 8,96 (8,61) euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto kirjanpitoarvolle vuositason laskettuna oli 8,0 (8,0) prosenttia ja käyväälle arvolle 6,9 (7,1).

Katsauskaudella uusittiin SATOn sijoituskiinteistöjen isännöinti- ja manageerausopimukset kolmivuotisilla sopimuksilla ja samassa yhteydessä SATO lopetti omana toimintana hoidetun isännöinnin.

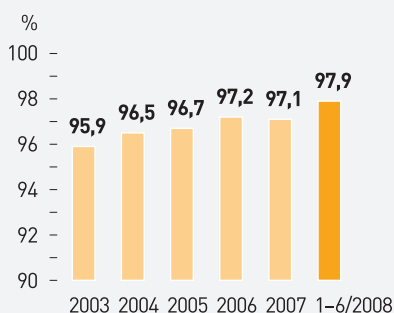
### Asuntosijoitus

Asuntokannan kehitys, kirjanpitoarvot  
2003- 1-6/2008 ja käyvät arvot 2005- 1-6/2008



### Asuntosijoitus

Taloudellinen vuokrausaste  
2003- 1-6/2008



## Asuntosijoituksen segmenttikohtainen informaatio

### 1.1.-30.6.2008

|                                                     | SATO<br>asunnot | VATRO<br>asunnot | Yhteensä |
|-----------------------------------------------------|-----------------|------------------|----------|
| Liikevaihto milj. €                                 | 60,3            | 18,9             | 79,2     |
| Voitto ennen veroja milj. €                         | 16,9            | 0,7              | 17,6     |
| - sis. realisointitoiminnan<br>myyntivoitot milj. € | 3,6             | -                | 3,6      |
| Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto %                |                 |                  |          |
| - kirjanpitoarvolle                                 | 8,1             | 7,6              | 8,0      |
| - käyvälle arvolle                                  | 6,7             | 7,6              | 6,9      |
| Vuokra-asuntojen taloudellinen<br>vuokrausaste %    | 97,8            | 98,5             | 97,9     |
| Vaihtuvuus %                                        | 31,1            | 32,3             | 31,4     |
| Vuokra-asuntojen keskivuokra €/m <sup>2</sup> /kk   | 10,93           | 10,00            | 10,69    |
| Bruttoinvestoinnit milj. €                          | 89,2            | -                | 89,2     |
| Realisoinnit milj. €                                | 7,0             | 0,6              | 7,6      |
| Korjaustoiminta milj. €                             | 8,9             | 2,2              | 11,1     |

### 30.6.2008

|                          |         |       |         |
|--------------------------|---------|-------|---------|
| Vuokra-asunnot, lkm      | 15 892  | 5 253 | 21 145  |
| Osaomistusasunnot, lkm   | 1 416   | -     | 1 416   |
| Sijoituskiinteistöjen    |         |       |         |
| - kirjanpitoarvo milj. € | 881,6   | 257,2 | 1 138,8 |
| - käypä arvo milj. €     | 1 061,0 | 257,2 | 1 318,2 |
| Arvoero milj. €          | 179,4   | -     | 179,4   |

## Asuntorakennuttaminen

Asuntorakennuttamisen liikevaihto oli katsauskaudella 50,4 (60,1) miljoonaa euroa. Liikevaihtoon sisältyy sisäistä myyntiä 3,8 (4,1) miljoonaa euroa.

IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti perustajarakennuttamisprojektit tuloutetaan kokonaisvalmiusasteen mukaan. Katsauskaudelta Asuntorakennuttamisen tulos ennen veroja oli 2,2 (5,0) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy tonttirealisoinneista syntyntä myyntivoittoa 1,1 (0) miljoonaa euroa ja yhteen projektiin kohdistuva 2,6 miljoonan euron tappio.

Katsauskaudella valmistui yhteensä 323 (463) asuntoa, joista 280 (275) oli omistusasuntoja ja 43 (188) asuntoja konsulttirakennuttamiskohteissa. Uusia omistusasuntoja käynnistettiin 122 (190). Arvoltaan merkittävimmät katsauskaudella aloitetut kohteet olivat Vantaan Pakkalassa ja Tampereen Linnainmaalla.

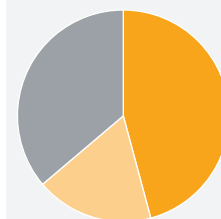
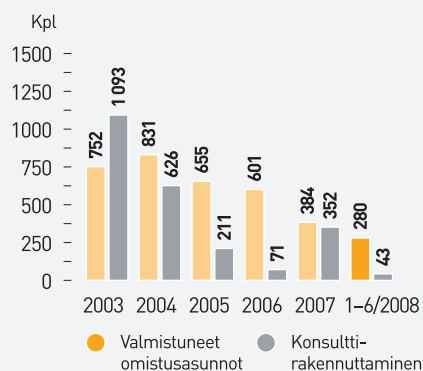
Rakenteilla oli kesäkuun lopussa yhteensä 574 (894) asuntoa, joista 461 (592) oli omistusasuntoja, 21 (0) konsernin omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa ja 92 (302) asuntoja konsulttirakennuttamiskohteissa. Katsauskauden lopussa myymättä oli 246 (290) rakenteilla olevaa ja 57 (38) valmista asuntoa.

SATO voitti yhdessä Palmberg-Urakoitsijat Oy:n kanssa Hämeenlinnan kaupungin järjestämän Vanhan Panimon tontinvarauskilpailun. Asemakaavamuutoksen jälkeen tontin asuntorakennusoikeus on suunnitelmien mukaan noin 5 500 kerrosneliömetriä. Uusia tontti-investointeja ei katsauskaudella tehty. Asuntotuotantoon käytettiin rakennusoikeutta arvoltaan 1,4 (2,1) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 65,6 (67,4) miljoonaa euroa.

### Asuntorakennuttaminen

Asuntojen uudistuotanto 2003–1-6/2008



### Asuntorakennuttaminen

Omistusasuntotuotannon tonttivaranto

30.6.2008, (k-m<sup>2</sup>)

Yhteensä noin 467 000, noin 5 000 asuntoa

- Kaavoitetut 214 000
- Kaavakehitys 84 000 \*)
- Esisopimukset ja varaukset 169 000

\*) Kaavaehdotuksissa oleva rakennusoikeus

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Asuntomarkkinoiden riskejä ovat mm. asuntojen kysynnän ja tarjonnan suhdannevaihtelut sekä korkotason muutokset. Katsauskauden aikana epävarmuus omistusasuntomarkkinoilla on lisääntynyt korkotason nousun ja kuluttajien luottamuksen laskun johdosta.

SATOn rahoitus on euromääräistä, joka sisältää korkoris-kiä. Pietarin investointeihin liittyy valuuttariski sekä uuteen toimintaympäristöön liittyviä riskejä.

## Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 159 (176) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 164 (177) henkilöä.

## Näkymät

Vuokra-asuntomarkkinoiden positiivinen kehitys jatkuu. Omistusasuntotuotannon volyymien ennakoidaan laskevan. SATOn kasvutavoitetta tukevat vuokra- ja senioriasuntojen lisääntyvä tarve pääkaupunkiseudulla sekä asuntosijoitustoiminnan käynnistäminen Pietarissa.

SATOn kasvattaessa uudisasuntoinvestointien osuutta sekä kotimaassa että Pietarissa konsernin pääomaa sitoutuu kuluvana vuonna etupainotteisesti kertyviin tuottoihin nähden.

Konsernin vuoden 2008 tuloksen arvioidaan olevan edellisvuoden tasolla.

## SATO Oyj:n osakkeenomistajat 28.7.2008

Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa ja näiden omistus-osuudet (prosenttia)

|                                          |      |
|------------------------------------------|------|
| Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma  | 39,5 |
| Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen | 16,3 |
| Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi     | 15,1 |
| Tapiola-yhtiöt                           | 7,4  |
| Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola   | 5,2  |
| Wärtsilä Oyj Abp                         | 4,5  |
| Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia   | 3,4  |
| Pohjola Vakuutus Oy                      | 2,8  |
| Notalar Oy                               | 2,0  |
| Habinvest Oy                             | 1,0  |
| Muut                                     | 2,8  |

28.7.2008 konsernilla oli 29 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa.

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia osti helmikuussa tehdyllä kaupalla Pohjola Vakuutus Oy:ltä SATO Oyj:n osakkeita määrän, joka vastaa 3,4 prosentin osuutta SATO Oyj:n osakekannasta.

SATO on yksi Suomen johtavista asuntosijoitusyhtiöistä. Asuntokantaa kehitetään aktiivisesti vastaamaan muuttuvia asiakastarpeita ylläpito- ja korjaustoimin sekä investointi- ja realisointitoiminnalla. SATOn omistuksessa on noin 23 000 asuntoa käyville arvoiltaan yhteensä noin 1,3 miljardia euroa. SATO on myös Suomen kokkein asuntorakennuttaja: noin kymmenen prosenttia Suomen asuntokannasta on SATOn rakennuttamaa. Asuntorakennuttaminen keskittyy omistusasuntotuotantoon ja SATOn omien vuokra-asuntokohteiden rakennuttamiseen. Yhtiön suurimmat omistajat ovat suomalaisia työeläke- ja vakuutusyhtiöitä. SATO-konsernin liikevaihto vuonna 2007 oli 256,2 miljoonaa euroa ja voitto ennen veroja 34,3 miljoonaa euroa.

## Konsernin tuloslaskelma

| M€                                                                 | IFRS<br>1.4.-30.6.2008 | IFRS<br>1.4.-30.6.2007 | IFRS<br>1.1.-30.6.2008 | IFRS<br>1.1.-30.6.2007 | IFRS<br>1.1.-31.12.2007 |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Liikevaihto</b>                                                 | 58,1                   | 62,7                   | 125,8                  | 129,7                  | 256,2                   |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot                      | 0,1                    | 0,2                    | 3,6                    | 4,4                    | 7,0                     |
| Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista                      | 0,0                    | 0,0                    | 0,0                    | 0,0                    | 0,0                     |
| Liiketoiminnan muut tuotot                                         | 0,0                    | 0,1                    | 0,0                    | 0,2                    | 0,6                     |
| Aineiden ja palveluiden käyttö                                     | -15,3                  | -20,7                  | -40,9                  | -47,6                  | -93,4                   |
| Henkilöstökulut                                                    | -2,9                   | -2,6                   | -5,5                   | -5,3                   | -10,6                   |
| Poistot ja arvonalentumiset                                        | -4,4                   | -4,5                   | -8,7                   | -8,8                   | -16,9                   |
| Liiketoiminnan muut kulut                                          | -19,0                  | -19,8                  | -37,5                  | -40,5                  | -76,7                   |
| <b>Liikevoitto</b>                                                 | <b>16,5</b>            | <b>15,4</b>            | <b>36,8</b>            | <b>32,2</b>            | <b>66,2</b>             |
| Rahoitustuotot                                                     | 6,7                    | 2,6                    | 10,8                   | 5,0                    | 11,3                    |
| Rahoituskulut                                                      | -13,8                  | -10,1                  | -28,2                  | -19,0                  | -43,3                   |
|                                                                    | -7,1                   | -7,4                   | -17,4                  | -14,0                  | -32,0                   |
| <b>Voitto ennen veroja</b>                                         | <b>9,4</b>             | <b>7,9</b>             | <b>19,4</b>            | <b>18,2</b>            | <b>34,3</b>             |
| Tuloverot                                                          | -2,4                   | -1,9                   | -5,0                   | -4,6                   | -9,0                    |
| <b>Kauden voitto</b>                                               | <b>6,9</b>             | <b>6,0</b>             | <b>14,4</b>            | <b>13,6</b>            | <b>25,2</b>             |
| Jakautuminen                                                       |                        |                        |                        |                        |                         |
| Emoyhtiön omistajille                                              | 6,9                    | 6,0                    | 14,2                   | 13,5                   | 25,1                    |
| Vähemmistölle                                                      | 0,0                    | 0,0                    | 0,1                    | 0,1                    | 0,1                     |
|                                                                    | 6,9                    | 6,0                    | 14,4                   | 13,6                   | 25,2                    |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu Tulos/osake (€) | 0,16                   | 0,14                   | 0,32                   | 0,30                   | 0,57                    |
| Osakkeita keskimäärin, milj. kpl                                   | 44,4                   | 44,4                   | 44,4                   | 44,4                   | 44,4                    |

## Konsernitase

| M€                                                  | IFRS<br>30.6.2008 | IFRS<br>30.6.2007 | IFRS<br>31.12.2007 |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Varat</b>                                        |                   |                   |                    |
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>                          |                   |                   |                    |
| Sijoituskiinteistöt                                 | 1 138,8           | 1 022,0           | 1 060,3            |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet                | 1,9               | 2,2               | 2,1                |
| Aineettomat hyödykkeet                              | 1,3               | 1,2               | 1,2                |
| Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä              | 0,5               | 0,3               | 0,8                |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat                     | 2,1               | 2,0               | 2,1                |
| Saamiset                                            | 8,1               | 3,0               | 7,2                |
| Laskennalliset verosaamiset                         | 12,6              | 13,3              | 11,1               |
|                                                     | 1 165,3           | 1 043,9           | 1 084,8            |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                          |                   |                   |                    |
| Vaihto-omaisuus                                     | 114,2             | 94,1              | 113,2              |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset                     | 36,8              | 34,0              | 27,6               |
| Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset | 0,7               | 2,0               | 3,5                |
| Rahavarat                                           | 32,3              | 46,1              | 34,0               |
|                                                     | 184,1             | 176,3             | 178,2              |
| <b>Varat yhteensä</b>                               | <b>1 349,4</b>    | <b>1 220,2</b>    | <b>1 263,0</b>     |

| M€                                                   | IFRS<br>30.6.2008 | IFRS<br>30.6.2007 | IFRS<br>31.12.2007 |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Oma pääoma ja velat</b>                           |                   |                   |                    |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>      |                   |                   |                    |
| Osakepääoma                                          | 4,4               | 4,4               | 4,4                |
| Arvonmuutosrahasto                                   | 5,3               | 4,1               | 2,8                |
| Vararahasto                                          | 43,7              | 43,7              | 43,7               |
| Muut rahastot                                        | 3,2               | 3,2               | 3,2                |
| Kertyneet voittovarot                                | 152,6             | 142,4             | 154,3              |
|                                                      | 209,1             | 197,9             | 208,4              |
| Vähemmistön osuus                                    | 1,5               | 1,3               | 1,4                |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                           | <b>210,6</b>      | <b>199,2</b>      | <b>209,8</b>       |
| <b>Velat</b>                                         |                   |                   |                    |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>                           |                   |                   |                    |
| Laskennalliset verovelat                             | 62,2              | 58,3              | 56,8               |
| Varaukset                                            | 5,6               | 6,3               | 5,5                |
| Korolliset velat                                     | 826,7             | 777,5             | 768,1              |
|                                                      | 894,5             | 842,1             | 830,5              |
| <b>Lyhytaikaiset velat</b>                           |                   |                   |                    |
| Ostovelat ja muut velat                              | 55,8              | 43,2              | 44,9               |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | 0,0               | 0,0               | 0,9                |
| Korolliset velat                                     | 188,4             | 135,7             | 177,0              |
|                                                      | 244,3             | 178,9             | 222,7              |
| <b>Velat yhteensä</b>                                | <b>1 138,8</b>    | <b>1 021,0</b>    | <b>1 053,2</b>     |
| <b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>                  | <b>1 349,4</b>    | <b>1 220,2</b>    | <b>1 263,0</b>     |

## Konsernin rahavirtalaskelma

| M€                                                | 1.1.-<br>30.6.2008 | 1.1.-<br>30.6.2007 | 1.1.-<br>31.12.2007 |
|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>                  |                    |                    |                     |
| Kauden voitto                                     | 14,4               | 13,6               | 25,2                |
| Oikaisut:                                         |                    |                    |                     |
| Liiketoimet, joihin ei liity maksu-<br>tapahtumaa | 6,3                | 8,8                | 16,5                |
| Käyttöomaisuuden myyntivoitot                     | -3,6               | -4,4               | -7,0                |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut                  | 28,2               | 19,0               | 43,3                |
| Korkotuotot                                       | -8,6               | -4,5               | -10,9               |
| Osinkotuotot                                      | 0,1                | -0,1               | -0,1                |
| Verot                                             | 5,0                | 4,6                | 9,0                 |
| Käyttöpääoman muutos:                             |                    |                    |                     |
| Myyntisaamisten ja muiden<br>saamisten muutos     | 1,7                | -8,3               | -5,3                |
| Vaihto-omaisuuden muutos                          | -4,5               | -16,2              | -35,3               |
| Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos            | 6,8                | -6,9               | 1,3                 |
| Varausten muutos                                  | 0,0                | -0,7               | -1,4                |
| Maksetut korot                                    | -24,7              | -17,7              | -40,6               |
| Saadut korot                                      | 6,2                | 4,5                | 10,8                |
| Maksetut verot                                    | -2,7               | -4,1               | -8,0                |
| <b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>              | <b>24,4</b>        | <b>-12,3</b>       | <b>-2,5</b>         |

| M€                                                              | 1.1.-<br>30.6.2008 | 1.1.-<br>30.6.2007 | 1.1.-<br>31.12.2007 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Investointien rahavirrat</b>                                 |                    |                    |                     |
| Tytäryritysten myynti vähennettynä<br>myyntihetken rahavaroilla | 0,2                | 0,0                | 0,0                 |
| Osakkuusyritysten hankinta                                      | 0,0                | 0,0                | 0,0                 |
| Investoinnit aineellisiin<br>käyttöomaisuushyödykkeisiin        | -78,5              | -87,5              | -148,6              |
| Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin                         | -0,2               | -0,3               | -0,5                |
| Lainasaamisten takaisinmaksut                                   | 0,6                | 0,9                | 0,7                 |
| Myönnettyt lainat                                               | -0,9               | -1,9               | -5,6                |
| Osakkuusyritysten myynti                                        | 0,3                | 0,0                | 0,0                 |
| Aineellisten käyttöomaisuus-<br>hyödykkeiden myynti             | 7,0                | 12,4               | 27,5                |
| Saadut osingot                                                  | 0,0                | 0,0                | 0,0                 |
| <b>Investointien nettorahavirta</b>                             | <b>-71,4</b>       | <b>-76,4</b>       | <b>-126,5</b>       |
| <b>Rahoituksen rahavirrat</b>                                   |                    |                    |                     |
| Osakeannista saadut maksut                                      | 0,0                | 2,8                | 2,8                 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-)/<br>nostot (+)       | 5,3                | 50,0               | 58,8                |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot                                  | 71,5               | 75,8               | 115,9               |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut                          | -15,5              | -19,1              | -39,8               |
| Maksetut osingot                                                | -16,0              | -15,9              | -15,9               |
| <b>Rahoituksen nettorahavirta</b>                               | <b>45,3</b>        | <b>93,6</b>        | <b>121,8</b>        |
| <b>Rahavarojen muutos</b>                                       | <b>-1,7</b>        | <b>4,8</b>         | <b>-7,2</b>         |
| Rahavarat kauden alussa                                         | 34,0               | 41,3               | 41,3                |
| <b>Rahavarat kauden lopussa</b>                                 | <b>32,3</b>        | <b>46,1</b>        | <b>34,0</b>         |

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.6.2008

| M€                                                | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma |                              |                  |                  |                          |              | Vähem-<br>mistön<br>osuus | Oma<br>pääoma<br>yhteensä |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|------------------|------------------|--------------------------|--------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                   | Osake-<br>pääoma                         | Arvon-<br>muutos-<br>rahasto | Vara-<br>rahasto | Muut<br>rahastot | Kertyneet<br>voittovarot | Yhteensä     |                           |                           |
| <b>Oma pääoma 1.1.2008</b>                        | <b>4,4</b>                               | <b>2,8</b>                   | <b>43,7</b>      | <b>3,2</b>       | <b>154,3</b>             | <b>208,4</b> | <b>1,4</b>                | <b>209,8</b>              |
| Rahavirran suojaus                                |                                          | 2,6                          |                  |                  |                          | 2,6          |                           | 2,6                       |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat                   |                                          | -0,1                         |                  |                  |                          | -0,1         |                           | -0,1                      |
| Kauden tulos                                      |                                          |                              |                  |                  | 14,2                     | 14,2         | 0,1                       | 14,4                      |
| <b>Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b> | <b>0,0</b>                               | <b>2,5</b>                   | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>       | <b>14,2</b>              | <b>16,7</b>  | <b>0,1</b>                | <b>16,8</b>               |
| Osingonjako                                       |                                          |                              |                  |                  | -16,0                    | -16,0        |                           | -16,0                     |
| Muut oikaisut                                     |                                          |                              |                  |                  |                          | 0,0          | 0,0                       | 0,0                       |
| <b>Oma pääoma 30.6.2008</b>                       | <b>4,4</b>                               | <b>5,3</b>                   | <b>43,7</b>      | <b>3,2</b>       | <b>152,6</b>             | <b>209,1</b> | <b>1,5</b>                | <b>210,6</b>              |

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.6.2007

| M€                                                | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma |                              |                  |                  |                          |              | Vähem-<br>mistön<br>osuus | Oma<br>pääoma<br>yhteensä |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|------------------|------------------|--------------------------|--------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                   | Osake-<br>pääoma                         | Arvon-<br>muutos-<br>rahasto | Vara-<br>rahasto | Muut<br>rahastot | Kertyneet<br>voittovarot | Yhteensä     |                           |                           |
| <b>Oma pääoma 1.1.2007</b>                        | <b>4,4</b>                               | <b>2,6</b>                   | <b>43,7</b>      | <b>0,4</b>       | <b>145,2</b>             | <b>196,3</b> | <b>1,3</b>                | <b>197,6</b>              |
| Rahavirran suojaus                                |                                          | 1,6                          |                  |                  |                          | 1,6          |                           | 1,6                       |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat                   |                                          | 0,0                          |                  |                  |                          | 0,0          |                           | 0,0                       |
| Kauden tulos                                      |                                          |                              |                  |                  | 13,5                     | 13,5         | 0,0                       | 13,6                      |
| <b>Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b> | <b>0,0</b>                               | <b>1,6</b>                   | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>       | <b>13,5</b>              | <b>15,1</b>  | <b>0,0</b>                | <b>15,1</b>               |
| Osingonjako                                       |                                          |                              |                  |                  | -15,9                    | -15,9        |                           | -15,9                     |
| Suunnattu osakeanti                               | 0,0                                      |                              |                  | 2,7              |                          | 2,8          |                           | 2,8                       |
| Muut oikaisut                                     |                                          |                              |                  |                  | -0,4                     | -0,4         |                           | -0,4                      |
| <b>Oma pääoma 30.6.2007</b>                       | <b>4,4</b>                               | <b>4,1</b>                   | <b>43,7</b>      | <b>3,2</b>       | <b>142,4</b>             | <b>197,9</b> | <b>1,3</b>                | <b>199,2</b>              |

## Liitetiedot osavuositarkastukseen

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.–30.6.2008 on laadittu noudattaen IAS 34 -Osavuositarkastukset -standardia siten kuin se on EU:ssa hyväksytty sovellettavaksi. Osavuositarkastus on tilintarkastamaton.

Osavuositarkastuksen laadinnassa on sovellettu samoja laskentaperiaatteita kuin tilikaudelta 1.1.–31.12.2007 laaditussa IFRS-konsernitilinpäätöksessä.

SATOn aiemmin ilmoittamaa IFRS-siirtymäpäivää on aikaistettu vuodelle eli SATOn IFRS:ään siirtymispäivä on 1.1.2005. Tässä yhteydessä on myös IFRS:n mukaisia laatu- ja esittämisperiaatteita tarkennettu ja tästä syystä aiemmin vuodelta 2007 julkaistuihin tietoihin tulee muutoksia. Kyseiset muutokset ovat vaikuttaneet taseen, tuloslaskelman ja rahoituslaskelman erien sisältöihin, mutta niillä ei ole ollut olennaista vaikutusta kausien tuloksiin. Tarkennetut tiedot annetaan tämän osavuositarkastuksen yhteydessä vuoden 2007 vertailutietoina.

Vuoden 2007 aikana SATO on aloittanut asuntosijoitustoiminnan Pietarissa. 30.6.2008 SATOlla oli investointeihin liittyviä ruplamääräisiä sitoumuksia 2,2 milj. € arvosta. Valuutariskiltä ei ole suojauduttu.

SATOn ensisijainen segmenttiraportointimuoto on liiketoimintasegmenttien mukainen. Koska toiminta tapahtuu lähes kokonaan kotimaassa, SATOlla on ainoastaan yksi maantieteellinen segmentti. Esitettävät liiketoimintasegmentit vastaavat konsernin sisäistä organisaatorakennetta ja sisäistä taloudellista raportointirakennetta. Liiketoimintasegmentit koostuvat varojen ryhmistä ja liiketoiminnoista, joihin liittyvät riskit ja kannattavuus poikkeavat muista liiketoimintasegmenteistä. SATOn liiketoiminta muodostuu asuntosijoittamisesta ja asuntorakennuttamisesta. Konsernin liiketoimintasegmentit ovat SATO asunnot, VATRO asunnot ja Asuntorakennuttaminen.

SATO asunnot -segmentti pitää sisällään asuntoja, joita vuokrataan yksityishenkilöille. Asuntotarjontaa lisätään sekä ostamalla asuntoja valmiista asutokannasta että tuottamalla uusia asuntoja.

VATRO asunnot -segmentti sisältää hyvin pitkäaikaisten kohdekoh-

taisten ja yleishyödyllisyysrajoitusten piirissä olevat asunnot.

Asuntorakennuttaminen –segmentin toiminta painottuu omistus-asuntojen rakennuttamiseen ja konsernin omaan omistukseen tulevien uudiskohdeinvestointien toteuttamiseen. Lisäksi rakennuttajatehtäviä hoidetaan toimeksiantoina yhteisöasiakkaille.

Segmenttien tuottoina ja kuluina esitetään välittömät segmenteille kohdistuvat tuotot ja kulut sekä segmenteille järkevällä perusteella kohdennettavissa olevat tuotot ja kulut. SATOssa segmenttien tuottoihin ja kuluihin luetaan myös rahoitustuotot ja -kulut, sillä niiden katsotaan olevan niin keskeinen tekijä segmentin tuloksen muodostumisessa, ettei niiden poisjättäminen antaisi segmenttien tuloksesta oikeata kuvaa.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Segmenttien varoihin ja velkoihin luetaan kaikki ne erät, joista syntyvät tuloslaskelmaerät on huomioitu segmenttien tuloksessa, mukaan lukien segmenttien velat, joiden katsotaan muodostavan tärkeän osan kuvattaessa segmenttien taloudellista asemaa.

Kohdistamattomat varat sisältävät laskennallisia verosaamia sekä konsernin yhteisiä eriä. Kohdistamattomat velat muodostuvat pääasiassa laskennallisista verovelkoista.

Investoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen, aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden lisäyksistä, joita käytetään useammalla kuin yhdellä tilikaudella.

Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan.

### Nettovuokratuoton laskenta

Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto saadaan vähentämällä vuokratuotoista hoitokulut, jotka sisältävät vuotuiset ylläpitokorjauskulut. Nettovuokratuottoa laskettaessa hoitokuluihin lisätään sijoituskiinteistöjen hoitoon liittyvä osuus konsernin kiinteistä kuluista.

## 1. Segmentti-informaatio 1.1.–30.6.2008

| M€                                                      | Asunto-<br>sijoittaminen<br>SATO asunnot | Asunto-<br>sijoittaminen<br>VATRO asunnot | Asunto-<br>rakennuttaminen | Eliminoinnit | Yhteensä<br>SATO-konserni |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|--------------|---------------------------|
| Ulkoinen liikevaihto                                    | 60,3                                     | 18,9                                      | 46,6                       |              | 125,8                     |
| Sisäinen liikevaihto                                    |                                          |                                           | 3,8                        | -3,8         | 0,0                       |
| Liikevaihto yhteensä                                    | 60,3                                     | 18,9                                      | 50,4                       | -3,8         | 125,8                     |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot           | 3,6                                      |                                           |                            |              | 3,6                       |
| Poistot ja arvonalentumiset                             | -6,3                                     | -2,3                                      | -0,1                       | 0,0          | -8,7                      |
| Liikevoitto                                             | 28,1                                     | 5,9                                       | 3,2                        | -0,4         | 36,8                      |
| Rahoituskulut (netto)                                   | -11,2                                    | -5,2                                      | -1,0                       |              | -17,4                     |
| Voitto ennen veroja                                     | 16,9                                     | 0,7                                       | 2,2                        | -0,4         | 19,4                      |
| Nettovuokratuotot                                       | 34,3                                     | 9,8                                       |                            |              | 44,1                      |
| Nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)                | 8,1                                      | 7,6                                       |                            |              | 8,0                       |
| Investoinnit                                            | 89,2                                     |                                           |                            |              | 89,2                      |
| Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen                       |                                          |                                           | 0,0                        |              | 0,0                       |
| Poistot                                                 | -6,3                                     | -2,3                                      | -0,1                       |              | -8,7                      |
| Arvonalentumiset                                        |                                          | 0,0                                       |                            |              | 0,0                       |
| Sijoituskiinteistöt                                     | 881,6                                    | 257,2                                     |                            |              |                           |
| Rahavarat                                               | 21,4                                     | 3,5                                       | 2,8                        |              |                           |
| Segmentin muut varat                                    | 26,1                                     | 2,5                                       | 136,5                      | 0,0          |                           |
| Osuus yhteisyrityksessä                                 | 0,2                                      | 0,3                                       |                            |              |                           |
| Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä | 929,3                                    | 263,5                                     | 139,3                      | 0,0          | 1 332,1                   |
| Kohdistamattomat varat                                  |                                          |                                           |                            | 0,0          | 17,3                      |
| Varat yhteensä                                          |                                          |                                           |                            |              | 1 349,4                   |
| Korolliset velat                                        | 703,6                                    | 255,0                                     | 56,6                       |              |                           |
| Segmentin muut velat                                    | 23,2                                     | 7,1                                       | 31,1                       | 0,0          |                           |
| Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä | 726,8                                    | 262,1                                     | 87,7                       | 0,0          | 1 076,6                   |
| Kohdistamattomat velat                                  |                                          |                                           |                            |              | 62,2                      |
| Velat yhteensä                                          |                                          |                                           |                            |              | 1 138,8                   |



## Segmentti-informaatio 1.1.–30.6.2007

| M€                                                      | Asunto-<br>sijoittaminen<br>SATO asunnot | Asunto-<br>sijoittaminen<br>VATRO asunnot | Asunto-<br>rakennuttaminen | Eliminoinnit | Yhteensä<br>SATO-konserni |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|--------------|---------------------------|
| Ulkoinen liikevaihto                                    | 55,0                                     | 18,7                                      | 56,0                       |              | 129,7                     |
| Sisäinen liikevaihto                                    |                                          |                                           | 4,1                        | -4,1         | 0,0                       |
| Liikevaihto yhteensä                                    | 55,0                                     | 18,7                                      | 60,1                       | -4,1         | 129,7                     |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot           | 4,4                                      | 0,0                                       |                            | 0,0          | 4,4                       |
| Poistot ja arvonalentumiset                             | -5,2                                     | -3,5                                      | -0,1                       | 0,0          | -8,8                      |
| Liikevoitto                                             | 21,2                                     | 5,4                                       | 5,7                        | -0,1         | 32,2                      |
| Rahoituskulut (netto)                                   | -8,2                                     | -5,1                                      | -0,7                       |              | -14,0                     |
| Voitto ennen veroja                                     | 13,1                                     | 0,2                                       | 5,0                        | -0,1         | 18,2                      |
| Nettovuokratuotot                                       | 30,0                                     | 10,2                                      |                            |              | 40,2                      |
| Nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)                | 8,1                                      | 7,7                                       |                            |              | 8,0                       |
| Investoinnit                                            | 0,0                                      |                                           |                            |              | 0,0                       |
| Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen                       |                                          |                                           | 0,0                        |              | 0,0                       |
| Poistot                                                 | -5,2                                     | -2,5                                      | -0,1                       | 0,0          | -7,8                      |
| Arvonalentumiset                                        |                                          | -1,0                                      |                            |              | -1,0                      |
| Sijoituskiinteistöt                                     | 756,0                                    | 266,0                                     |                            |              |                           |
| Rahavarat                                               | 26,5                                     | 2,6                                       | 1,2                        |              |                           |
| Segmentin muut varat                                    | 24,6                                     | 2,1                                       | 115,4                      | -7,6         |                           |
| Osuus yhteisyrityksessä                                 | 0,1                                      | 0,2                                       |                            |              |                           |
| Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä | 807,2                                    | 270,9                                     | 116,6                      | -7,6         | 1 187,1                   |
| Kohdistamattomat varat                                  |                                          |                                           |                            |              | 33,1                      |
| Varat yhteensä                                          |                                          |                                           |                            |              | 1 220,2                   |
| Korolliset velat                                        | 614,2                                    | 259,1                                     | 39,9                       |              |                           |
| Segmentin muut velat                                    | 19,6                                     | 8,9                                       | 30,2                       | -7,6         |                           |
| Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä | 633,8                                    | 268,0                                     | 70,1                       | -7,6         | 964,3                     |
| Kohdistamattomat velat                                  |                                          |                                           |                            |              | 56,7                      |
| Velat yhteensä                                          |                                          |                                           |                            |              | 1 021,0                   |

## Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2007

| M€                                                      | Asunto-<br>sijoittaminen<br>SATO asunnot | Asunto-<br>sijoittaminen<br>VATRO asunnot | Asunto-<br>rakennuttaminen | Eliminoinnit | Yhteensä<br>SATO-konserni |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|--------------|---------------------------|
| Ulkoinen liikevaihto                                    | 114,7                                    | 37,4                                      | 104,1                      |              | 256,2                     |
| Sisäinen liikevaihto                                    |                                          |                                           | 5,4                        | -5,4         | 0,0                       |
| Liikevaihto yhteensä                                    | 114,7                                    | 37,4                                      | 109,5                      | -5,4         | 256,2                     |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot           | 6,7                                      | 0,4                                       |                            | 0,0          | 7,0                       |
| Poistot ja arvonalentumiset                             | -10,7                                    | -5,9                                      | -0,3                       | 0,0          | -16,9                     |
| Liikevoitto                                             | 47,4                                     | 12,1                                      | 7,0                        | -0,2         | 66,2                      |
| Rahoituskulut (netto)                                   | -20,0                                    | -10,4                                     | -1,6                       |              | -32,0                     |
| Voitto ennen veroja                                     | 27,4                                     | 1,6                                       | 5,4                        | -0,2         | 34,3                      |
| Nettovuokratuotot                                       | 60,0                                     | 20,4                                      |                            |              | 80,5                      |
| Nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)                | 8,1                                      | 7,7                                       |                            |              | 8,0                       |
| Investoinnit                                            | 143,1                                    |                                           |                            |              | 143,1                     |
| Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen                       |                                          |                                           | 37,6                       |              | 37,6                      |
| Poistot                                                 | -10,7                                    | -4,9                                      | -0,3                       | 0,0          | -15,9                     |
| Arvonalentumiset                                        |                                          | -1,0                                      |                            |              | -1,0                      |
| Sijoituskiinteistöt                                     | 800,1                                    | 260,1                                     |                            |              |                           |
| Rahavarat                                               | 26,8                                     | 0,8                                       | 1,2                        |              |                           |
| Segmentin muut varat                                    | 27,0                                     | 2,9                                       | 140,8                      | -13,8        |                           |
| Osuus yhteisyrityksessä                                 | 0,5                                      | 0,3                                       |                            |              |                           |
| Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä | 854,5                                    | 264,1                                     | 142,0                      | -13,8        | 1 246,8                   |
| Kohdistamattomat varat                                  |                                          |                                           |                            |              | 16,2                      |
| Varat yhteensä                                          |                                          |                                           |                            |              | 1 263,0                   |
| Korolliset velat                                        | 636,5                                    | 254,1                                     | 54,4                       |              |                           |
| Segmentin muut velat                                    | 17,8                                     | 9,0                                       | 37,7                       | -13,7        |                           |
| Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä | 654,3                                    | 263,1                                     | 92,1                       | -13,7        | 995,9                     |
| Kohdistamattomat velat                                  |                                          |                                           |                            |              | 57,4                      |
| Velat yhteensä                                          |                                          |                                           |                            |              | 1 053,2                   |

## 2. Sijoituskiinteistöt

| M€                                         | 30.6.2008      | 30.6.2007      | 31.12.2007     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Hankintameno 1.1.                          | 1 124,4        | 997,6          | 997,6          |
| Lisäykset; uudet kiinteistöt               | 86,1           | 83,4           | 134,3          |
| Lisäykset; lisäinvestoinnit                | 3,1            | 7,2            | 13,5           |
| Vähennykset                                | -4,0           | -7,9           | -21,7          |
| Siirrot erien välillä                      | 1,4            | -1,7           | 0,7            |
| Hankintameno yhteensä                      | 1 211,1        | 1 078,6        | 1 124,4        |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1. | -64,1          | -48,2          | -48,2          |
| Poistot                                    | -8,2           | -7,4           | -14,9          |
| Arvonalentumistappiot                      | 0,0            | -1,0           | -1,0           |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yht. | -72,3          | -56,6          | -64,1          |
| <b>Kirjanpitoarvo</b>                      | <b>1 138,8</b> | <b>1 022,0</b> | <b>1 060,3</b> |
| <b>Käypä arvo</b>                          | <b>1 318,2</b> | <b>1 135,5</b> | <b>1 224,6</b> |

Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta 30.6.2008.

SATO on valinnut sijoituskiinteistöjen kirjanpitoikäsihtelymenetelmäksi IAS 40 Sijoituskiinteistöt – standardin mukaisen hankintamenomallin. Sijoituskiinteistöt kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuon.

Liitetietona esitettävät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään yhtiön oman arvioinnin tuloksena vuosittain tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä. Lisäksi ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärityksestä lausunnon. Välitilinpäätöksen laadinnan yhteydessä käypien arvojen määrittäminen päivitetään investointien, luovutusten ja rajoitusaikamuutosten osalta.

## 3. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

| M€                                   | 30.6.2008  | 30.6.2007  | 31.12.2007 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Kirjanpitoarvo kauden alussa         | 2,1        | 2,0        | 2,0        |
| Lisäykset                            | 0,2        | 0,4        | 0,7        |
| Vähennykset                          | -0,2       | 0,0        | 0,0        |
| Tilikauden poistot                   | -0,2       | -0,3       | -0,6       |
| <b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b> | <b>1,9</b> | <b>2,2</b> | <b>2,1</b> |

## 4. Vaihto-omaisuus

| M€                            | 30.6.2008    | 30.6.2007   | 31.12.2007   |
|-------------------------------|--------------|-------------|--------------|
| Rakenteilla olevat asunnot    | 21,3         | 24,5        | 30,7         |
| Valmiit asunnot ja liiketilat | 18,2         | 8,9         | 11,0         |
| Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt  | 67,0         | 55,2        | 67,2         |
| Muu vaihto-omaisuus           | 7,7          | 5,4         | 4,4          |
| <b>Yhteensä</b>               | <b>114,2</b> | <b>94,1</b> | <b>113,2</b> |

Vuosien 2008 ja 2007 aikana ei vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvoon ole tehty alaskirjauksia.

## 5. Oman pääoman liitetiedot

| M€                                        | Osakkeiden lukumäärä (1000 kpl) | Osakepääoma | Vararahasto | Sijoitetun vapaan pääoman rahasto | Yhteensä |
|-------------------------------------------|---------------------------------|-------------|-------------|-----------------------------------|----------|
| Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma: |                                 |             |             |                                   |          |
| 1.1.2008                                  | 44 422                          | 4,4         | 43,7        | 2,7                               | 50,8     |
|                                           | 0                               | 0,0         | 0,0         | 0,0                               | 0,0      |
| 30.6.2008                                 | 44 422                          | 4,4         | 43,7        | 2,7                               | 50,8     |

## 6. Korolliset velat

Vuoden 2008 ensimmäisen vuosipuolikkaan aikana on Asuntosijoittamiseen nostettu lisää pitkäaikaisia lainoja yhteensä 61,4 milj. €. Nostettujen lainojen vakuudeksi on asetettu kiinteistökiinnityksiä ja osakepantteja. Tytäryhtiöiden nostamille lainoille on myös annettu emoyhtiön takaus. Lainat ovat vaihtuvakorkoisia ja maturiteettiltaan 30 vuotta.

Asuntorakennuttamisen myymättömiin asuntoihin kohdistuvat velkavastuut kasvoivat ensimmäisen vuosipuolikkaan aikana 10,1 milj. €.

Toisen vuosineljänneksen aikana SATO hankki 150 milj. € uusia sitovia lyhytaikaisten luottojen limiittejä. Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on nyt käytössä yritystodistusohjelma 100 milj. € sekä sitovia lyhytaikaisia luottolimiittejä 200 miljoonaa euroa. 30.6.2008 oli yritystodistuksia liikkeelle laskettuna 72,4 milj. € ja lyhytaikaisia luottoja nostettuna 50 milj. €.

## 7. Johdannaisopimukset

| M€                                                                       | 30.6.2008 | 30.6.2007 | 31.12.2007 |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|
| <b>Korkojohdannaisopimukset</b>                                          |           |           |            |
| Korkojohdannaisopimukset, nimellisarvo, joista suojauslaskennan piirissä | 427,5     | 263,2     | 368,1      |
|                                                                          | 260,9     | 208,2     | 204,5      |
| Korkojohdannaisopimukset, käypä arvo, joista suojauslaskennan piirissä   | 9,5       | 5,7       | 3,8        |
|                                                                          | 6,7       | 5,0       | 3,2        |

## 8. Vakuudet ja vastuusitoumukset

| M€                                                                                                                   | 30.6.2008    | 30.6.2007    | 31.12.2007   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja</b>                                                     |              |              |              |
| <b>Markkinalliset</b>                                                                                                | <b>486,1</b> | <b>390,2</b> | <b>424,3</b> |
| Annetut kiinnitykset                                                                                                 | 54,3         | 51,6         | 54,3         |
| Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo                                                                                | 485,2        | 407,0        | 432,0        |
| Pantattujen yrityskiinnitysten arvo                                                                                  | 0,0          | 0,7          | 2,5          |
| Pantattujen talletusten arvo                                                                                         | 0,8          | 2,2          | 2,2          |
| <b>Valtion asuntolainat</b>                                                                                          | <b>239,8</b> | <b>255,0</b> | <b>246,4</b> |
| Annetut kiinnitykset                                                                                                 | 412,4        | 436,0        | 419,4        |
| Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo                                                                                | 28,5         | 25,5         | 29,2         |
| <b>Korkotukilainat</b>                                                                                               | <b>100,3</b> | <b>100,7</b> | <b>100,4</b> |
| Annetut kiinnitykset                                                                                                 | 121,9        | 121,9        | 121,9        |
| Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo                                                                                | 0,8          | 0,8          | 0,8          |
| <b>Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin</b> |              |              |              |
| Rahalaitoslainat                                                                                                     | 59,7         | 50,6         | 51,2         |
| Annetut kiinnitykset                                                                                                 | 87,0         | 73,3         | 76,0         |
| <b>Muut vastuut</b>                                                                                                  |              |              |              |
| Takaukset                                                                                                            | 2,0          | 6,5          | 2,7          |
| <b>Takaussitoumukset muiden puolesta</b>                                                                             |              |              |              |
| Osaomistusasuntojen lunastusvastuut                                                                                  | 18,1         | 15,2         | 18,5         |
| Rs-takaukset                                                                                                         | 22,1         | 24,9         | 25,2         |
| <b>Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset</b>                                         |              |              |              |
| Annetut kiinteistökiinnitykset                                                                                       | 5,1          | 5,3          | 5,1          |
| <b>Sitovat hankintasopimukset</b>                                                                                    |              |              |              |
| Sijoituskiinteistöjen hankinnoista                                                                                   | 43,7         | 22,4         | 57,5         |
| Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin                                                                               |              |              |              |
| liittyviin maakäyttömaksuihin                                                                                        | 26,7         | 26,0         | 20,9         |
| Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto                                                                            | 13,0         | 15,2         | 12,7         |

SATOn asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistus-asuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 111,2 milj. € 30.6.2008 (120,3 milj. € 30.6.2007).

## 9. Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytär- ja osakkuus-yritykset. Lisäksi lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on välitön tai välillinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta eli ne omistajat, joiden omistusosuus SATO:ssa on 20 % tai enemmän, ovat aina lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 % luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

Lähipiiriin luetaan myös hallituksen ja johtoryhmien jäsenet mukaan lukien toimitusjohtaja, sekä hallituksen, johtoryhmän jäsenten ja toimitusjohtajan perheenjäsenet ja heidän johtamansa yritykset. Konsernin johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, asuntosijoituksesta vastaava toimialajohtaja, asuntorakennuttamisesta vastaava toimialajohtaja, lakiasiaintoimialajohtaja, markkinointi- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

| M€                                      | 30.6.2008 | 30.6.2007 | 31.12.2007 |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|------------|
| <b>Avoimet saldot omistajien kanssa</b> |           |           |            |
| Saamiset                                | 0,0       | 0,0       | 0,0        |
| Velat                                   | 1,4       | 3,0       | 1,6        |

Lähipiiritöiminnässä toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

| M€                                            | 30.6.2008  | 30.6.2007  | 31.12.2007 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Johdon työsuhte-etuudet</b>                |            |            |            |
| Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet | 0,9        | 2,4        | 3,1        |
| Muut pitkäaikaiset työsuhte-etuudet           | 0,0        | 0,0        | 0,0        |
| <b>Yhteensä</b>                               | <b>0,9</b> | <b>2,4</b> | <b>3,1</b> |

Vuonna 2007 SATO Oyj:n osakepääomaa korotettiin merkintätuoikeudesta poiketen 46 500 eurolla. SATO-konsernin johtoryhmän jäsenten perustama osakeyhtiö Habinvest Oy merkitsi suunnatussa osakeannissa 23 250 uutta SATO Oyj:n osaketta, mikä vastaa 1,05 % osuutta yhtiön osakekannasta. Järjestely liittyy johdon pitkäaikaiseen sitouttamiseen.

## 10. Tunnusluvut

|                                           | 30.6.2008 | 30.6.2007 | 31.12.2007 |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Sijoitetun pääoman tuotto (%)             | 8,0       | 7,0       | 7,2        |
| Oman pääoman tuotto (%)                   | 13,7      | 13,8      | 12,4       |
| Omavaraisuusaste (%)                      | 15,7      | 16,5      | 16,8       |
| Omavaraisuusaste (%) ilman VATRO asuntoja | 19,6      | 22,1      | 21,9       |
| Tulos / osake (€)                         | 0,32      | 0,30      | 0,57       |
| Osakekohtainen nettovarallisuus (€)       |           |           |            |
| - kirjanpitoarvoin                        | 4,7       | 4,5       | 4,7        |
| - käyvin arvoin                           | 7,7       | 6,3       | 7,4        |
| Bruttoinvestoinnit (milj. €)              | 89,7      | 79,3      | 149,1      |
| Henkilöstö keskimäärin                    | 164       | 177       | 176        |

## 11. Tunnuslukujen kaavat

|                                     |                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sijoitetun pääoman tuotto (%)       | = $\frac{\text{Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$ |
| Oman pääoman tuotto (%)             | = $\frac{\text{Voitto tai tappio ennen veroja - verot}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$                                                  |
| Omavaraisuusaste (%)                | = $\frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$                                                                                      |
| Tulos / osake (€)                   | = $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$                        |
| Osakekohtainen nettovarallisuus (€) | = $\frac{\text{Varallisuus arvostettuna tase-arvoon - vieras pääoma} \times 100}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$                     |



SATO Oyj, Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki  
Puh. 0201 34 4000, faksi 0201 34 4355  
[www.sato.fi](http://www.sato.fi)